**Foreningen**

Navn: Andelsboligforeningen Seest Grønnevang

6000 Kolding

Formand: Henrik Buss nr. 21

E-mail: henrik.v.buss@gmail.com

Telefon: 60 84 11 98

Bestyrelse: Henrik Buss nr. 21 tlf. 6084119

Steen Kristensen tlf.40683900

Henrik Kellberg tlf.20771320

Suppleanter: Ingen pt.

Foreningen

oprettet: 3. maj 2005

Indflytning: Foråret 2005

CVR-nr.: 29 58 65 43

Regnskabsår: 1. januar -31. december

Antal boliger: 16 andelsboliger, i alt 2.366 m2 Grundareal: 13948 m2

Matrikel nr.: 14 ap og 14 aq Seest By, Seest

**Værd at vide om andelsboliger**

Andelsboligforeninger har eksisteret i over 100 år, og har vist sig som en yderst levedygtig boligform.

* Andelsboligforeningens vedtægter er en kontrakt mellem foreningen og de enkelte andelshavere. Må ikke være i strid med andelsboligloven.
* Generalforsamlingen er højeste myndighed.
* Bestyrelsen er foreningens daglige ledelse.
* Brugsret til en bestemt bolig, du ejer ikke selv boligen, men bliver medlem af andelsboligforeningen sammen med de andre andelshavere.
* Ejer i fællesskab foreningens aktiver og passiver.
* Ingen rentefradragsret til Andelsbolig- foreningen.
* Ingen skat af lejeværdi af egen bolig.
* Andelshaver er forpligtiget til at bebo sin bolig.
* Mulighed for socialt fællesskab.

**Bestyrelsens målsætning**

* At sikre løbende information til:
  + Andelshaverne
  + Revisor, bank, valuar
* At sikre at Andelsboligforeningen overholder gældende lovgivning
* At sikre en velkonsolideret andels- boligforening
* At sikre den nødvendige information i Årsrapporten til brug for nuværende og kommende andelshavere
* At sikre at Andelsboligforeningen vedtægter og husorden løbende opdateres, for at fastholde bebyggelsen som et attraktivt område
* At sikre en stabil andelskrone
* At sikre at vores boligafgift på kort og lang sigt er stabil
* At sikre at vi har den nødvendige kapital til fremtidig vedligeholdelse, uden at det påvirker andelskronen og boligafgiften væsentlig
* At sikre at vi fastholder et godt håndværksteam til udvendig vedligeholdelse med fokus på pris og kvalitet
* At sikre at vi fortsat selv kan administrere vores Andelsboligforening
* At medvirke til at det er et rart sted at bo

.

**Revisor**

Sønderup & Partnere

Statsautoriseret Niels Larsen,

tlf. 75 50 17 66

Sydbanegade 2B I, 6000 Kolding.

**Pengeinstitut**

Arbejdernes Landsbank, Torvegade 3, 5000 Odense V

**Forsikringsforhold**

Tryg Forsikring police nr. 657 400.918

Bygningsforsikring incl. Bestyrelsesansvarsforsikring kr. 1.000.000,- pr. bestyrelsesmedlem

Selvrisiko kr. 5.000,-

**Vedtægter / Husorden**

Bebyggelsen administreres på grundlag af et sæt vedtægter og en husorden, der skal sikre at bebyggelsen fastholdes som et attraktivt område.

Vedtægter:

ABF – STANDARDVEDTÆGTER for

andelsboligforeninger

Der henvises til foreningens vedtægter.

Husorden:

Der henvises til foreningens husorden.

**Fastsættelse af andelsværdien**

Beregningsmetode: Fra Til

Offentlig vurdering 01.04.2005-31.12.2018

Offentlig ejendomsvurdering: Bebyggelsens vurdering i henhold til ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 29.000.000

Regeringens beslutning om at udskyde det nye ejendomsvurderingssystem endnu et år rammer erhvervsejendomme, almene boliger og andelsboliger

Anskaffelsessum:

Bebyggelsen er i 2005 anskaffet til kr. 24.768.000

**Nuværende realkreditlån**

Bestyrelsen indstillede til ekstraordinær generalforsamling den 17. juni 2021, nedenstående låneforslag, som blev godkendt

Realkredit Danmark:

FlexLife 30KR – Obligationshovedstol 17.412.000,00 DKK – Årgang 2053 – Obligationsrente 2,000%

Bidrag pr. år. 0,8000%

Restgæld ved udløb 10.956.529 DKK

Afdragsfrihed til udløb starter 01.10.2050

Lånets løbetid 30 år.

**Garanti- og sikkerhedsstillelser**

I henhold til andelsboligloven kan det forlanges, at foreningen yder delvis garanti for lån til anskaffelse af boligandel dels at notere anvendelse af andelsbevis som sikkerhed for lån.

**Andelshavernes hæftelse**

Ifølge vedtægter:

§5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2

§5.2 for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse me stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsmaling og som er sikret ved pantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset st. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

§5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2 indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

**Drifts- og vedligeholdelsesplan**

I nybyggede ejendomme, er udarbejdelsen af en driftsplan lovpligtig og hovedindholdet ligger på den løbende vedligeholdelse med henblik på at opretholde tilstanden.

Driftsplanen giver nuværende og kommende andelshavere mulighed for at vurdere, hvordan den økonomiske udvikling må påregnes at ville forløbe under de kendte forudsætninger.

Drifts- og vedligeholdelsesplan:

Den nuværende drifts- og vedligeholdelsesplan for perioden 2017 til 2027 er afsluttet,

Drifts- og vedligeholdelsesplanen følges, og dokumentation kan fremvises hos bestyrelsen.

Andelshaveren vedligeholder: Andelshaveren er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, med undtagelse af fjernvarmeunit.

Andelshaveren er forpligtet til at vedligeholde afløb og vandlåse og tilsikre at der ikke kommes noget i kloakken, som kan stoppe rørene.

Andelshaveren har pligt til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal.

Andelshaveren er forpligtet til at holde øje med boligens udvendige stand og forebygge skader.

Andelsboligforeningen vedligeholder: Andelsboligforeningen er forpligtiget til at foretage udvendig bygningsvedligeholdelse af klimaskærmen, samt vedligeholde indretning til afløb og forsyning til lys, vand og varme, normalt vil dette arbejde blive udført at eksterne håndværkere.

Boligafgiften er incl. udvendig vedligeholdelse iht. udarbejdet drifts-og vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesudgifterne svarer til i gennemsnit kr. 135.000 eller i gennemsnit år/bolig kr. 11.280.

Foreningen afsætter det nødvendige beløb til fremtidig vedligeholdelse, således at andelsværdien ikke påvirkes væsentlig når vedligeholdelsen gennemføres.

**Energimærkning**

Der er krav om energimærkning i forbindelse med salg af andelsboliger

Tæt/lav bebyggelse

Folketinget har vedtaget en ændring af energimærkningsloven for tæt/lav bebyggelse.

Ændringen betyder, at det fra 1. januar 2016, er den enkelte andelshavers pligt at få udarbejdet et energimærke til sin andelsbolig og ikke som tidligere andelsboligforeningen.

Det betyder også, at det er den enkelte andelshaver i tæt/lav bebyggelse, som betaler for udarbejdelsen af den lovpligtige energimærkning.